

房产销售员以打折为名索好处费成潜规则

据《法制日报》报道,近日原海口市某房地产经纪有限公司销售人员刘某等 12 人因涉嫌在销售房产时索贿受贿,被南通市崇川区人民检察院提起公诉。而该案主要嫌疑人,涉案公司原销售经理袁某、副经理陈某经该院公诉后,分别被判处有期徒刑 6 年 3 个月、5 年 6 个月。据悉,这是南通市首例非国家工作人员受贿案。

去年 12 月 26 日,南通市崇川区检察院向记者独家披露了案件详情。

提价再打折的“优惠”噱头

袁某今年 33 岁,老家在四川省阆中市,中专毕业后外出打工。2003 年开始从事房地产销售,先在北京一家地产经纪有限公司做房产销售员,2005 年进入江苏省海门市(南通市下辖县级市)一家知名房地产经纪有限公司。因能力强、业绩突出,陈某很快被提拔为销售经理。

2008 年,26 岁的陈某成为袁某的副手,担任销售副经理,两人一起负责南通市新区的两处高档楼盘销售。作为经理,袁某下面有 4 个销售小组,共有 20 余名销售员。袁某负责现场的销售管理和与开发公司的对接,陈某负责管理房源、销售的数据与报表以及现场人员管理,其他人员都直接从事一线销售。

2008 年年底至 2009 年,南通整个楼市比较低迷,各大销售公司都在想尽办法促销,袁某所在的房产经纪公司也不例外。房子卖不出去,开发公司的开发资金回收压力剧增;另一方面,销售业绩不佳,销售人员的年终奖金自然就会缩水。这是开发公司和销售人员都不想看到的情景。

也就是在这个时候,袁某、陈某负责的两幢住宅楼准备开盘。为了让想买房的关系户签订买房合同,尽快付清购房款,袁某所在的开发公司决定在原来定价的基础上再提高一些,然后对外公布新价格。

这个内部信息让袁某看到了暗中敛财的空间。和上面领导关系熟的买房人毕竟是少数,没有关系的客户想买房子还得找袁某、陈某和他们手下的销售人员。袁某和陈某想出一个主意,可以编一个搭“领导顺风车”的借口,骗说可以帮他们找领导优惠,但是要给领导一些好处费。

索要好处费的多种借口

大客户拿空头支票套取消费卡 杭州大商场全中招

事情的发生颇具戏剧性。去年 7 月 15 日,杭州某知名商场在收到大客户赵波的 600 万元支票后,支付给他 1200 张面值 5000 元的消费卡。此后,银行反馈信息过来,那是一张空头支票。而此时,已经有人在商场刷卡消费 50 万元。

据说商场财务当场昏倒。商场随即从后台冻结了这批消费卡。

而“大客户”赵波,这个 28 岁、只有高中文化的小伙子,在拆东墙补西墙骗无可骗的情况下,最后一招是以空头支票“购买”巨额消费卡,然后迅速变卖套现。这些消费卡几乎涵盖杭州各大知名商场、超市,还包括市民卡账户充值卡、中石化加油卡,总价值上千万元。

赵波在案发之前是这些商家的大客户,他打的旗号是“政府采购”。上千万元的卡在短时间内被层层转卖,最后的接棒人,付出真金白银,却到手一堆废卡。商场不承担责任,骗子没钱偿付。他们到处申诉,目前仅下城法院和拱墅法院已经处理了数起后续官司。

骗局后面的一连串官司

下某,去年 7 月 16 日(也就是赵波向某商场购买消费卡之后的第二天)在杭州某知名论坛上,看到有人兜售大量某商场消费卡。下某即刻联系发帖人杨某,以 95 折的价格购买了 15 万元消费卡。下某做事谨慎,他将这 30 张卡在该商场超市 POS 机上一试刷,证实全部开通,金额正确,才将钱支付给杨某。当天下午,下某又将这批卡转卖给王某。

17 日,卡被冻结,无法消费。目前,单单是下某这一边,就有两个官司。一个官司下

买房人到房产销售中心购买商品,销售人员主动提出可以打折、优惠,不过要另付几千元到上万元不等的“好处费”,这种现象在江苏省南通市房产销售行业见惯不怪,甚至已经成为行业潜规则。

袁某、陈某的这个主意一出,立即得到手下销售人员的响应。在巨大的经济利益面前,他们开始了肆无忌惮地索贿受贿。2009 年 5 月,被害人龚某在购买一处商铺时,刘某称若要便宜必须给好处费打点领导,向其索要好处费 18 万元,后刘某分给袁某 6 万元,刘某、戴某、黄某各分得 4 万元。

2010 年 11 月,被害人杨某在购买店面房时,陈某和冯某以可以帮忙找领导优惠房价为由,向其索要 9.5 万元好处费。陈某拿到钱后分给黄某 5000 元,陈某、冯某、袁某各得 3 万元。2011 年 1 月,被害人丁某在购买店面房时,陈某以可以帮忙找领导优惠房价为由,向丁某索要 10 万元好处费……

案发后,据陈某交代,他们索取好处费一般有两种借口:

1、要给老总好处费。有人买房时,销售人员找到袁某,袁某就会写优惠申请单给开发公司老总,说买房的人是某些领导的亲戚或者朋友。得到领导允许后,销售人员就会跟客户说:“既然帮你们找人优惠了,你们要给一些钱作为给公司领导的好处费。”这些好处费一般是房价提价后和提价前差价的 50%,这些钱袁某、陈某还有具体签订合同的销售人员私下分掉。

“有时候,销售人员找袁某时,袁某会跳过公司老总直接写签约审核单给销售人员,让他们自己直接去开发公司的营销部和客服部审核。胆子大的销售人员就会去冲一下,有时候就浑水摸鱼过去了。”陈某说,办妥后,客户便会把所谓的给公司领导的好处费给销售人员。

2、要给施工方好处费。开发公司有一个政策,只要是施工方的人买房子,可以按照提

价前的价格卖出。这个政策,给了销售人员可乘之机。他们会跟客户讲自己跟施工方很熟,只要肯出好处费给施工方买房就能优惠。客户同意后,销售人员就会找施工方的工头或工长之类的人,让他们去找开发商按照底价拿房子,同时答应给施工方一些好处。

“还有一种情况是袁某难以掌控的,个别销售人员的胆子比较大,他们会在开发商提价的基础上,再私自提价,报一个虚假的价格给客户,然后说可以找人优惠一些,但要给领导好处费。”陈某交代说。

房价信息不对称“保”敛财安全

2010 年 3 月 8 日,被害人宋某和涉案公司老总聊到买房的房价时发现被骗,随即报案。2011 年底,袁某、陈某二人被抓归案。由此案发。

案发后,据袁某交代,他们所卖楼盘的房价是这样“出炉”的,先由开发公司的董事长定底价,然后销售经理再以这个底价除以一个系数(一般是零点九几)得出一个价格,然后做成一个价格表交到销售人员手里,这个表就是对外的价表。

“底价只有像我这一级别的销售经理才知道,不对外公布,连手下的销售人员都看不到,购房者就更不可能知晓。”袁某说。

“从定价机制不难看出,对外销售价格即使打折优惠,仍然在房产公司的可控范围内,底线就是房产公司老总定下的底价,有点类似商场先提价再‘出血打折’的营销‘噱头’。”崇川区检察院承办检察官申莲凤说,房价信息不对称为袁某、陈某等人伸手捞取好处费提供了一道安全屏障。

崇川区检察院经审查认定,2009 年至 2011 年,犯罪嫌疑人袁某、陈某分别在担任某房产经纪公司销售经理、副经理职务时,利用公司管理上的漏洞及职务便利,伙同销售员刘某、冯某、纪某、葛某、朱某等人,在销售两处高档楼盘的住宅楼及商铺时,以高于销售底价报价给顾客,后谎称可以找领导打招呼打折销售等理由索要好处费,实际仍按照底价销售的方法,向多位顾客索要好处费多起,袁某分得 40 万余元,陈某分得近 30 万元。

“通过审查得知,2008 年袁某每个月的底薪是 6000 元,加上销售奖金一年收入 40 万元左右。而 2009 年袁某的收入则达到七八十万元,这段时间正是他大肆收取好处费

的当口。”申莲凤说。

据陈某交代,袁某是销售经理,从不具体分钱,都是销售人员私下把钱放在信封里给他。

潜规则暴露多重管理漏洞

大肆索要好处,袁某和陈某却觉得很正常,因为这是一种潜规则。“这种做法在整个房屋销售的圈子里早已成风,不光是自己公司,其他公司也都是如此。”袁某说。

据袁某交代,他在接手楼盘销售前,整个销售部的绝大部分销售人员都在这么做,这个传统是一批批销售人员“传帮带”传下来的。

“我也想过坚决按照政策,但销售业绩不好就会被踢走,还不如随波逐流按照风气做,而且我想管也管不住,没人听我的,因为这样侵犯了大多数销售人员的利益。再加上他们的收入大多数也是靠销售奖金,所以我也就随着风气,睁一只眼闭一只眼,自己也从中拿了不少好处。”袁某说。

屡屡向客户要钱,袁某、陈某和其他销售人员就不担心被举报吗?

“他们深谙买房人的心理。因为通过权衡比较,买房人一般都会觉得花个千把块钱就能得到数十万元的优惠,是占了便宜。这种好事当然越少人知道越好。”申莲凤说,至于销售人员,大家心知肚明各自发财,自然不会傻到举报他人的同时也断了自己的财路。

房价信息不透明 给暗箱操作提供温床

据江苏省南通市崇川区检察院承办检察官申莲凤介绍,他们在办案中发现,房产公司在定价机制、价格公开、人员管理、监督纠察等多个环节上都存在漏洞和问题,一环扣一环,层层缺位,导致销售队伍漠视规定,私欲膨胀铤而走险。

“定价由个别领导决定,打折也是如此,缺少公信力和监督,容易出现‘乱喊价’现象;价格信息不透明,使得买房人和销售方处于不对称地位,给暗箱操作提供了温床;房产销售行业流动性强,从业人员良莠不齐,房产公司只看业绩而忽视了对销售人员职业道德教育;缺少强力制度和措施约束销售人员行为,出了事顶多开会批评,最多开除,违规成本很小,加剧了销售人员‘干一票就收手’的赌博心理。”申莲凤说。(法制网)

这些欠款纠纷的可能走向

让我们再回到最近的这个官司,下某和伍某的损失怎么办。

他们都曾谨慎验卡,购买后,卡才被冻结。在追讨损失的官司里,他们曾经把发卡的商场也拉进来做被告。理由是你们没收到钱就发放卡,你们的工作失误,造成了这些消费卡的流通,商场应该承担债务的连带责任。

但是法院的判决仅仅是让杨某还钱,诉商场被驳回。

浙江大学光华法学院副教授肖燕说,虽然商场是消费卡的源头,但是商场主观上没有犯罪故意,而且商场没有跟下某和伍某直接形成购买关系。民事官司只能追究合同相对人,下某和伍某的相对人就是杨某,他们出钱,杨某给卡。

而杨某作为卖卡方,也确实应该承担“瑕疵担保责任”,也就是要对卡的变故承担责任。所以法院的判决没错。

下某和伍某的代理律师、浙江航天信律师事务所律师章一磊说,他们下一步将申请法院强制执行,只要杨某有个人财产都可以拿出来执行,终其一生,并依据该案判决书的规定,杨某迟一天付清,还要加倍支付一天的利息。而且可以一再申请。

也就是说,今年 27 岁的杨某,以后只要有存款,买房子等等,都必须面临着先还款。而且依据《刑法》规定,杨某在未来的人生中,若赚了钱不主动归还的话,还有可能面临牢狱之灾。有人要说,杨某也是受害人,从法律上说,杨某也具有向上家赵波追偿的权利。

(肖青)



广药起诉加多宝“虚假宣传” 索赔 1000 万元

记者近日获悉,广药上月在广州市中院提起对加多宝和一名个体经营者的起诉,首度指其涉及虚假宣传并索赔高达 1000 万元,加多宝高层对这宗最新起诉提出多点质疑,并向法院申请延长举证期。而在近日“开打”的还有广药在广州、东莞两地发起的商标侵权案诉讼。

广药:申请禁止加多宝“不正当竞争行为”

据广州市中级人民法院官方网站上一份落款时间是去年 12 月 19 日的公告(穗中法知民初字第 00263 号案开庭通知)称,该院定于去年 12 月 25 日公开审理原告广州医药集团有限公司,被告广东加多宝饮料食品有限公司、彭碧娟(记者注:彭为南沙区某百货商店经营者)虚假宣传纠纷一案。

记者获悉,对于该申请,广药提出了 2 点申请事项:首先,立即禁止加多宝、彭碧娟在其广告及产品包装上使用“王老吉改名为加多宝”或“全国销量领先的红罐凉茶改名为加多宝”或与之意思相同、相近的广告语的不正当竞争行为;此外,申请立即禁止上述两者在其广告宣传及生产、销售的凉茶产品上使用“国家级非物质文化遗产代表作”或与之意思相同、相近的词句的不正当竞争行为。

值得注意的是,在该案中广药提出了高达 1000 万元的诉讼标的。对于这宗起诉,广药方面不愿多作评论。除此之外,去年 12 月 25 日、26 日,广药要求两家加多宝经销商(广州新供销商有限责任公司和东莞嘉荣超市)停止侵权行为并分别索赔 50 万元的案件也将接连进入开庭审理阶段。

加多宝:广药“诉中禁令”案由不成立

“这是首次起诉我们‘虚假宣传’的官司。”加多宝董事长办公室总监冯志敏说,他对广药最新发起的这宗起诉多处表示不理解。

他指出,首先,法院在应诉通知书中限定要 3 天内完成举证,第 4 天法院就安排听证,客观上造成其举证困难。而原告在起诉前则有充分的时间向法院提供证据。加多宝的律师表示,因未看到广药的证据,所以目前依靠“想象”应对,加多宝已申请法院延长举证期。

第二,加多宝认为广药向法院申请“诉中禁令”案由不成立。上述律师称,作为我国加入世贸的承诺,只在商标法、著作权法和知识产权法领域使用这种禁令,在针对虚假宣传案上未有过先例。

上述律师表示,使用诉中或诉前禁令有三个要件,分别是侵权事实非常清楚甚至能确认;事情非常紧急,不采取即时可能造成难以弥补的损失;涉及公共利益。“‘全国销量领先的红罐凉茶改名为加多宝’只是客观陈述,广药的诉中禁令申请不应该得到支持”。

最后,加多宝方面认为未看到有任何证据证明广药因此导致了 1000 万元的损失。加多宝集团品管部副总经理王月贵质疑,广药“一天到晚”起诉是想影响其正常经营秩序。

(刘俊 徐端玉)

网络侵权在中国或将面临更严格更准确法律制裁

因与他人产生债务纠纷后,认为在互联网上遭到诽谤,江西省南昌市某公司董事长黄某将南昌某房地产公司负责人章某和国内多家网站告上法庭。近日,南昌市西湖区人民法院受理了此案,并将择日开庭审理。

据黄某称,2011 年 4 月以来,章某及其所在公司在互联网上捏造、散布谣言,诽谤其为“诈骗犯”“骗子”等,随后这些诽谤信息广为传播。

黄某认为,在他要求几家转播此信息的网站删除或断开侵权网页链接后,没有得到及时处理,导致自己的名誉权和商业信誉受到侵犯,造成精神上的重大打击和痛苦,遂向法院提起诉讼。

近年来,随着互联网的发展,中国类似的网络侵权事件日益增多。由于网络传播

快、范围广,在网上散布谣言侵犯公民个人权利的危害更大。而且,此前由于种种原因,通过网络侵犯他人名誉权、隐私权等的行为往往不了了之。

随着中国社会法律维权意识的提高和一些地方法院对审理此类案件的重视,构成犯罪的网络侵权将面临更加严格、准确的法律制裁。

随着微博等新兴网络社交媒体的普及,网络已经融入普通人的日常生活,网络世界与现实世界的界限越来越模糊。

法律界人士表示,互联网上发言言论同现实生活中发言言论在法律责任的承担上是一致的,网络虽然是一个虚拟世界,但在这个虚拟世界里散布谣言触犯了法律,也要承担相应的法律责任。

《刑法》中规定的侮辱罪、诽谤罪,损害商业信誉、商品声誉罪,编造、故意传播虚假信息罪等,同样适用于网络世界。但是,如何界定在网上发生的侵权行为则给司法实践出了一道难题。

“法院审理此类案件过程中,最大的尴尬是举证难、查证难。”江西师范大学法律系主任颜二忠教授认为,由于网络的匿名性、分散性等特点,加上网络证据随时可能被修改、删除,受害人举证成本高,对法院办案也提出更高要求。

作为一种探索,2011 年 4 月,江西省高级人民法院出台了《关于审理网络侵权纠纷案件适用法律若干问题的指导意见(试行)》。

其中明确,网络用户明知为侵权内容而

以营利为目的转载、跟帖,或为其他利益进行有组织地转载、跟帖的,从而造成侵权内容的扩散,对损害的扩大部分与侵权人承担连带责任;被侵权人在提起民事诉讼时不能提供被告真实身份的,人民法院应根据案件实际,告知其可以以电子证据中标记的 IP 地址或者网络名称作为被告。

对于这些探索,江西财经大学法学院院长教授邓辉给予积极评价,他认为,必须通过司法实践纠正虚拟世界无法可依的错误认识和倾向。

有法律界人士呼吁,对构成犯罪的网络谣言予以惩治还需要全国人大、最高人民法院等机构进一步完善刑事立法,进一步加强司法解释工作。

(新华网)

国药准字H46020636

快克®

复方氨酚烷胺胶囊

适用于缓解普通感冒或流行感冒引起的发热、头痛、四肢酸痛、打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等症状,也可用于流行感冒的预防和治疗。

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药生产

海南快克药业总经销